

Тема 3 (4 ч)

Единый государственный реестр недвижимости

Вопросы:

§1. Идентификация объектов недвижимости

§2. Состав и правила ведения Единого государственного реестра недвижимости

§3. Кадастр недвижимости как основа Единого государственного реестра недвижимости

§4. Реестр прав на недвижимость

§5. Реестр границ

§6. Реестровые дела

§7. Кадастровые карты

§8. Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости

§1. Идентификация объектов недвижимости

Для того чтобы земельный участок, объекты капитального строительства были зарегистрированы в качестве объектов недвижимости, они должны быть *индивидуализированы* для последующей *идентификации*.

Идентификация осуществляется на основе:

- ✓ почтового адреса,
- ✓ описания характерных признаков объекта,
- ✓ его площади,
- ✓ местоположения,
- ✓ размеров,
- ✓ конфигурации и других индивидуальных показателей.

Для объектов недвижимости важнейшими индивидуальными показателями являются:

- территориальные границы,
- кадастровый номер,
- номер регистрации.

Дополнительными идентификаторами, используемыми при ведении Единого государственного реестра недвижимости, являются реестровые номера границ.

§2. Состав и правила ведения Единого государственного реестра недвижимости

С 1 января 2017 г. вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной регистрации недвижимости» (далее Закон о регистрации), который объединил кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на них в одну систему учета и регистрации.

ЕГРН

**Государственный
кадастр
недвижимости**

**Единый
государственный
реестр прав**

Рис. 2. Информационные системы Единого государственного реестра недвижимости



Рис. 1 Состав документов ЕГРН

Ст. 7. Состав и правила ведения
Единого государственного реестра
недвижимости Федеральный закон от
13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от
31.07.2020) «О государственной
регистрации недвижимости»

§3. Кадастр недвижимости как основа Единого государственного реестра недвижимости

Ст. 8. **Кадастр недвижимости**
Федеральный закон от 13.07.2015
№218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О
государственной регистрации
недвижимости»

В кадастр недвижимости вносятся сведения об объекте недвижимости:

- ✓ основные,
- ✓ дополнительные.

К **основным сведениям** об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

К **дополнительным сведениям** об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (за исключением сведений, указанных в части 2 статьи 8 Закона о регистрации), и сведения, которые в соответствии с частями 1 - 3 статьи 38 Закона о регистрации вносятся в уведомительном порядке.

К **дополнительным сведениям** об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (за исключением сведений, указанных в части 2 статьи 8 Закона о регистрации), и сведения, которые в соответствии с частями 1 - 3 статьи 38 Закона о регистрации вносятся в уведомительном порядке.

В кадастр недвижимости вносятся следующие **основные сведения** об объекте недвижимости:

- 1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид);
- 2) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения;
- 3) описание местоположения объекта недвижимости;
- 4) ранее присвоенный государственный учетный номер и др.

В кадастр недвижимости вносятся следующие **дополнительные сведения** об объекте недвижимого имущества:

- 1) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- 2) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;
- 3) категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;
- 4) вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения, помещения и др.



§4. Реестр прав на недвижимость

Ст. 9. **Реестр прав на недвижимость**
Федеральный закон от 13.07.2015
№218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О
государственной регистрации
недвижимости»

В **реестр прав на недвижимость** вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

В реестр прав на недвижимость вносятся следующие сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках с ним:

- 1) вид вещного права, номер регистрации и дата государственной регистрации права;
- 2) сведения о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, записи о предыдущих правообладателях, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;
- 3) сведения об основании возникновения, изменения, перехода и прекращения права на объект недвижимости;

4) вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости, номер регистрации и дата государственной регистрации таких ограничения или обременения;

5) сведения о лицах, в пользу которых установлены ограничения права или обременения объекта недвижимости, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;

6) основания возникновения, изменения, прекращения ограничений права или обременений объекта недвижимости;

7) реквизиты, существенные условия сделки или сделок.

В реестр прав на недвижимость вносятся следующие **дополнительные сведения**:

- 1) сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости лица,
- 2) сведения о поступлении заявлений для осуществления государственной регистрации прав
- 3) сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой
- 4) сведения об осуществлении государственной регистрации сделки или государственной регистрации прав на основании сделки,, если такие сделки в силу закона не являются ничтожными
- 5) и др.

§5. Реестр границ

Ст. 10. **Реестр границ** Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной регистрации недвижимости».

§6. Реестровые дела

Ст. 11. **Реестровые дела** Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной регистрации недвижимости».

Реестровые дела представляют собой совокупность документов, на основании которых в ЕГРН внесены сведения, установленные Законом о регистрации.

§7. Кадастровые карты

Ст. 12. **Кадастровые карты** Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной регистрации недвижимости».

Кадастровые карты представляют собой составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости:

- 1) публичные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц;
- 2) дежурные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные исключительно для использования органом регистрации прав при ведении Единого государственного реестра недвижимости.



§8. Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости

Ст. 13. **Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости** Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной регистрации недвижимости».

Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости осуществляется органом регистрации прав:

- 1) в результате государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав
- 2) в порядке межведомственного информационного взаимодействия
- 3) в уведомительном порядке